



TITLE:

関西型民営賃貸住宅「文化住宅・木造アパート」地区における共同再開発の事業システムに関する研究(Abstract_要旨)

AUTHOR(S):

間野, 博

CITATION:

間野, 博. 関西型民営賃貸住宅「文化住宅・木造アパート」地区における共同再開発の事業システムに関する研究. 京都大学, 1997, 博士(工学)

ISSUE DATE:

1997-03-24

URL:

<http://hdl.handle.net/2433/202334>

RIGHT:

氏 名	まのひろし 間 野 博
学位(専攻分野)	博 士 (工 学)
学 位 記 番 号	論 工 博 第 3198 号
学位授与の日付	平 成 9 年 3 月 24 日
学位授与の要件	学 位 規 則 第 4 条 第 2 項 該 当
学 位 論 文 題 目	関西型民営賃貸住宅「文化住宅・木造アパート」地区における 共同再開発の事業システムに関する研究

論文調査委員	(主 査) 教 授 三 村 浩 史	教 授 宗 本 順 三	教 授 飯 田 恭 敬
--------	----------------------	-------------	-------------

論 文 内 容 の 要 旨

1960年代、関西大都市圏では、大量の木造賃貸集合住宅（以下、木賃アパート）が大量に建設された。もともと低質の住宅・市街地であった上に30余年を経過して老朽化が著しい。本論文は、これらの住宅ストックが密集している地区において、地場の経営力の結集と公的支援とのパートナーシップによって共同再開発を進める事業システムを考案し、実現させた成果を取りまとめたもので、3部9章より成っている。

第1部は、木賃アパートが大量建設された社会経済的背景とその後の住宅ストックの推移、さらに現代の問題点と再開発の計画課題について論述している。すなわち、第1章では、関西型の民営賃貸住宅の流れの一つとして、「文化住宅・木造アパート」が登場した社会経済的背景を述べ、さらにそれら住宅・住環境の特徴、その後の更新の実態について実地調査と統計分析により明らかにしている。第2章では、家主の経営調査の結果から、老朽化、住宅市場における価値低落、居住世帯の入れ替り（フィルタレーション）と空き家の増加などの対応にみられる地権者の行動様式を把握し、それを基にして更新ポテンシャルを測っている。

第3章では、木賃アパート地区自然淘汰説に対して、ストック変動の趨勢を放置した場合に、残存地区のスラム化及び個別更新地区における密集市街地の再生産が起きることを予測し、計画的な再開発の必要性に根拠を与えている。

第2部では、木賃アパート地区を再開発するに適切な事業システムを探索している。すなわち、第4章では、現行施策では、これら地区における民間主導の再開発は困難であり、また自治体の都市整備政策での位置付けからみて、公共主導の再開発もきわめて限定されており、地権者が先行きのみえない隘路に陥っている状況を検証している。

第5章では、新しい事業システムを考案するにあたり、公共施策の展開系としての民間誘導型市街地整備方式が適切であるとの判断を導き、第6章では、土地区画整理事業の方式に準じて、公共主導による全面買収・再分譲方式を考案して、計画課題に照らした結果、公共投資の大きさに比して民間投資誘発効果が小さく、かつ財源負担からみて大量に存在する木賃アパート地区には適用できないと判断している。

一方、第7章では、地場の地権者が希望する場合、事業後も賃貸住宅経営を継続できること、地価を不動産市場に顕在化させないこと、個別更新では得られない良質の住環境が期待できることから、複数の地権者が集まって行う「共同再開発事業」を考案している。そして、地権者の投資能力と経営方針に適する低層中密度のモデル街区像を設定して、その賃貸住宅事業と公的支援のシミュレーションを行った結果、この事業方式が実現性及び公共支出効果がともに高いことを推論している。

第3部は、筆者の提案が受け入れられた、はじめての木賃アパート地区での取り組みとなった「朝日地区面的共同再生事業」(1982～91年、門真市、1992年度日本建築学会霞が関ビル記念賞受賞)の経験を集約している。すなわち、第8章では、初期企画から完成までコーディネーターとして参画して、未経験の多数の課題を解決してきた記録を系統的に整理して、事業システムとして組み立てている。特に問題となったのは、地権者が参加する計画組織づくり、複雑な権利調整と資産の再生手法、経費負担の設定、地主の経営意欲と能力差の調整、現居住地帯への対応、周辺をふくめた住環境の質的向上、自治体の事業支援と公共資金導入のあり方、プランナー・コンサルタントの役割、等であり、これらパイロットプロジェクトでなければ見出せない課題の展開を事業システムに組み込むことに成功している。第9章は、共同再開発事業システムの有用性を検証し、普及にむけての課題を考察している。

論文審査の結果の要旨

ある時代を代表する住宅型がストックとして供用され、やがて次の型のフローにより更新されるのが、ハウジングサイクルである。この論文は、1960年代に大量建設され、いまや老朽化している水造賃貸集合住宅(以下、木賃アパート)地区を、良質な住宅市街地へと更新する事業システムについて考案したもので、得られた主な成果はつぎの通りである。

1. 建設時から現在まで、住宅形式と住環境、居住者構成、家主と経営にわたる変化を、実地調査と統計資料により実像化し、関西における戦後住宅史を画した木賃アパートのモノグラフを作成した。
2. 木賃アパートストックの老朽化・市場価値低下、空き家化、個別更新・滅失等の趨勢分析に基づき、放置した場合の将来住宅・市街地像と問題性を予測し、自然淘汰説を批判して、計画的な更新を誘導する施策の必要性に根拠を与えた。
3. 居住者、地権者及び自治体行政のニーズ分析から、低質住宅の解消・良質住宅の供給・基盤施設整備が計画の基本課題であることを示した。
4. これら3課題を総合的に実現する事業方式を系統的に検討し、複数の地権者が集まって行う「共同再開発方式」を考案し、これを住宅水準、経営採算性、公的資金の投入効果から評価して、実現度の高い事業システムであることを示した。
5. 先行実験的な取り組みである「朝日地区面的共同再生事業」(1982～91年、門真市)にコーディネーターとして参画して、複雑な課題に適用できる実践的な事業システムを組み立て、かつその有用性を実証した。

以上、要するに本論文は、住宅・市街地の計画論に新しい知見を与えるもので、学術上、實際上寄与することが少なくない。

よって本論文は博士（工学）の学位論文として価値あるものと認める。また平成9年1月24日，論文内容とそれに関連した事項について試問を行った結果，合格と認めた。